

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מכ/748

רכסים-ריבוע הכחול-אזור משולב למסחר ומגורים

מחוז חיפה

מרחב תכנון מורדות כרמל

סוג תוכנית מפורטת

אישורים

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
08-05-2011
נתקבל

תק מס'

מות' תוקף

הפקדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. מכ/748
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.11.10 לאשר את התכנית.
ד"ר יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס'
פרסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

הודעה על הפקדת תכנית מס' מכ/748
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6105
ביום 8.7.10

דברי הסבר לתוכנית

על פי תוכנית מאושרת מכ/393 השטח מיועד ל מסחר משולב במוסדות. התוכנית הנוכחית מציעה לאפשר שימוש למגורים ומסחר, תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה במתחם באופן שבתי המגורים מופנים לרחוב המגורים העליון והמסחר השכונתי לרחוב העירוני התחתון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>רכסים – ריבוע הכחול – אזור משולב למסחר ומגורים</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>1.1</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>מכ/748</p>	<p>מספר התוכנית</p>			
<p>8,666 מ"ר (מדוד גרפית)</p>		<p>שטח התוכנית</p>	<p>1.2</p>	
<p>מילוי תנאים לתוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>מהדורות</p>	<p>1.3</p>	
<p>2</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>			
<p>3/3/2011</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>			
<p>תכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>סיווג התוכנית</p>	<p>1.4</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>			
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>			
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>			
<p>ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק</p>			
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>			

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית. עמוד 3 מתוך 23

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
		קואורדינטה X	210,000
		קואורדינטה Y	740,050
1.5.2	תיאור מקום	הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצא בין שכונת ד' לגבעת חרובים התחומה ברח' סביון במזרח ורח' הכלניות במערב. בצפון השטח תחום ע"י דרך חרוב ומדרום גובל המגרש עם מוסדות ציבור.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית רכסים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	רכסים גבעה ד' הכלניות, החרוב 1, הסביון 37 ל.ד.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10064	מוסדר	חלק	-	145
11145	מוסדר	חלק	289	314,286,152

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
10064	10045

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מכ/393	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.08.2007	5704	תוכנית זו תואמת תמ"א 4/ב/34	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
27.12.2005	5474	תוכנית זו תואמת תמ"א 35	כפיפות	תמ"א 35
28.05.1996	4413	תוכנית זו גוברת על תכנית מכ/393	שינוי	מכ/393

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ערן מבל	3/3/2011		23		מחייב	הוראות התוכנית
		ערן מבל	26/1/2011	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		ערן מבל	26/1/2011	1		משתנה	מחייב בהתאם למפורט בהערה * ומנחה בכל שאר הנושאים	נספח נוף *
		ערן מבל	26/1/2011	1		1:250	מחייב בהתאם למפורט בהערה ** ומנחה בכל שאר הנושאים	נספח בינוי**
		דרכים ותחבורה "רול" הנדסת	2.12.2010	1		1:250	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבים.

* נספח הנוף מחייב בנושא הגיגון, נטיעת עצים וסוג העצים ולפי המפורט בסעיף 6.10 בהוראות תכנית זו.

** נספח הבינוי מחייב בנושא מיקום מבני מסחר והמשרדים בגוש הדרומי, בנושא מיקום ציר המעבר המרכזי ושורת החנויות בגוש הצפוני וכן בנושא אופן העמדת מבני המגורים – לפי המפורט בסעיף 4.1.2 ז' בהוראות תכנית זו.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות / מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	zeevs@bste.co.il	039282402		039282526	רח' העמל 2 ראש העין אזור 48092 תעשייה 48092	רביע הכחול נדל"ן					

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות / מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
zeevs@bste.co.il	039282402		039282526	רח' העמל 2 ראש העין אזור 48092 תעשייה 48092	רביע הכחול נדל"ן					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-8625220		04-8630855	רח' פל ים 15 קרית הממשלה ת"ד 548 חיפה 33095	מנהל מקרקעי ישראל - חיפה				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך
eran@mebelarch.co.il	049833704	0505268746	049835146	רח' קק"ל 4 ק. טבעון 36082	שם מודדי טבעון בע"מ	30444	ערן מבל	אדריכל	
	040031277		049835292	ת.ד. 1215, קרית טבעון, 36111	שם הנדסת דרכים ותחבורה	640	משה מריין	מודד	מודד
roznfel@zahav.net.il	098855050		073-7108430	נתניה, מיקוד 42288, רח' גיבורי ישראל 7, ת.ד. 8191, בית אדר				מהנדס	יועץ תנועה

3/3/2011

עמוד 7 מתוך 23

1.9 הגדרות בתוכנית

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. שינויי ייעוד משטח מסחרי משולב עם מוסדות לשטח למגורים, מסחר ומשרדים.
 ב. הקמת מתחם מגורים הכולל 30 יח"ד ומתחם נוסף הכולל מבנה מסחרי בשטח של כ- 1800 מ"ר ומשרדים בשטח של כ- 1,500 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. פירוט הוראות בניה במגרשים
 ב. הוראות עיצוב אדריכלי
 ג. הוראות כלליות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	8.66 דונם
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	--		- 3,671	3,671 מ"ר	מ"ר	שטח מסחרי משולב במוסדות
	3,000		+ 3,000	--	מ"ר עיקרי מגורים	מגורים
	30		+ 30	--	יח"ד	
	1,300		+1,300	--	מ"ר עיקרי מסחר	מסחר
	1,200		+1,200	--	מ"ר משרדים	תעסוקה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
			זיקת הנאה למעבר רגלי
מגורים מסחר ותעסוקה	50	50	
דרך מאושרת	30		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים, מסחר ותעסוקה		
4.1.1	שימושים		
א.	בנייני מגורים משותפים טוריים או מדורגים		
ב.	מסחר שכונתי כגון: חנות כלבו וחנויות אחרות; משרדים: כגון בנק, משרדים של הרשות המקומית, תחנות טיפוליות ואו שיקומיות		
ג.	שטחים פתוחים לגינון, ספסלים, סככות, מגרש חניה		
4.1.2	הוראות		
א.	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%; vertical-align: top;"> <ol style="list-style-type: none"> 1. ישמר דירוג המבנים בשורת מבני המגורים. 2. מחסנים עד 6 מ"ר לדירה יחושבו בשטחי שרות. 3. חדרי מדרגות משותפים ומבואות כניסה משותפים יחושבו בשטחי שרות. 4. חדרי ממד יחושבו בשטחי שרות עד 12 מ"ר ליחיד ברוטו. 5. מרפסות לא מקורות לא יחושבו בשטחים עיקריים 6. גגות: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי ובהתאם להנחיות אדריכליות של מהנדס הועדה המקומית. </td> <td style="width: 40%; vertical-align: top; text-align: center;">בינוי (מגורים)</td> </tr> </table>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ישמר דירוג המבנים בשורת מבני המגורים. 2. מחסנים עד 6 מ"ר לדירה יחושבו בשטחי שרות. 3. חדרי מדרגות משותפים ומבואות כניסה משותפים יחושבו בשטחי שרות. 4. חדרי ממד יחושבו בשטחי שרות עד 12 מ"ר ליחיד ברוטו. 5. מרפסות לא מקורות לא יחושבו בשטחים עיקריים 6. גגות: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי ובהתאם להנחיות אדריכליות של מהנדס הועדה המקומית. 	בינוי (מגורים)
<ol style="list-style-type: none"> 1. ישמר דירוג המבנים בשורת מבני המגורים. 2. מחסנים עד 6 מ"ר לדירה יחושבו בשטחי שרות. 3. חדרי מדרגות משותפים ומבואות כניסה משותפים יחושבו בשטחי שרות. 4. חדרי ממד יחושבו בשטחי שרות עד 12 מ"ר ליחיד ברוטו. 5. מרפסות לא מקורות לא יחושבו בשטחים עיקריים 6. גגות: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי ובהתאם להנחיות אדריכליות של מהנדס הועדה המקומית. 	בינוי (מגורים)		
ב.	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%; vertical-align: top;"> <ol style="list-style-type: none"> 1. תתוכנן גישה ישירה מהכבישים המקיפים למבנים במרכז. 2. לאורך החזית המסחרית תוקם ארקדה/סטוין. 3. תפותח ככר ציבורית. פיתוח הככר באחריות היוזם. ריצוף הככר תהיה באבן או אבן משתלבת על פי דוגמא ובגוונים שיאושרו על ידי מהנדס המועצה. הככר תכלול תאורת חוץ, גינון וריהוט רחוב כספסלים וכיו"ב. 4. פיתוח הככר יכלול פיתוח מגרשי חניה, גישה לפריקה וטעינה ופנוי אשפה. 5. גגות: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי ובהתאם להנחיות אדריכליות של מהנדס הועדה המקומית. </td> <td style="width: 40%; vertical-align: top; text-align: center;">פיתוח המגרש (מסחר)</td> </tr> </table>	<ol style="list-style-type: none"> 1. תתוכנן גישה ישירה מהכבישים המקיפים למבנים במרכז. 2. לאורך החזית המסחרית תוקם ארקדה/סטוין. 3. תפותח ככר ציבורית. פיתוח הככר באחריות היוזם. ריצוף הככר תהיה באבן או אבן משתלבת על פי דוגמא ובגוונים שיאושרו על ידי מהנדס המועצה. הככר תכלול תאורת חוץ, גינון וריהוט רחוב כספסלים וכיו"ב. 4. פיתוח הככר יכלול פיתוח מגרשי חניה, גישה לפריקה וטעינה ופנוי אשפה. 5. גגות: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי ובהתאם להנחיות אדריכליות של מהנדס הועדה המקומית. 	פיתוח המגרש (מסחר)
<ol style="list-style-type: none"> 1. תתוכנן גישה ישירה מהכבישים המקיפים למבנים במרכז. 2. לאורך החזית המסחרית תוקם ארקדה/סטוין. 3. תפותח ככר ציבורית. פיתוח הככר באחריות היוזם. ריצוף הככר תהיה באבן או אבן משתלבת על פי דוגמא ובגוונים שיאושרו על ידי מהנדס המועצה. הככר תכלול תאורת חוץ, גינון וריהוט רחוב כספסלים וכיו"ב. 4. פיתוח הככר יכלול פיתוח מגרשי חניה, גישה לפריקה וטעינה ופנוי אשפה. 5. גגות: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי ובהתאם להנחיות אדריכליות של מהנדס הועדה המקומית. 	פיתוח המגרש (מסחר)		

ג.	זיקת הנאה למעבר רגלי	בכר ובמעברים תירשם זכות מעבר לציבור לצמיתות. רישום זכות מעבר לציבור מהווה תנאי להוצאת היתר בניה למבנה המסחרי.
ד.	עיצוב אדריכלי	<p>מגורים:</p> <p>1. חומרי גמר: בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות. המעטפת החיצונית של הבניינים בשטח התכנית תהיה מצופה באבן ו/או בשיש.</p> <p>2. גגות: בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.</p> <p>3. צנרת: צנרת חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר וארובות לחימום לא תהיה גלויה.</p> <p>4. מזגנים: תותר התקנת מזגני חלון ומסתורים רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבניין, שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה. תותר התקנת מזגנים מפוצלים רק בתנאי שהמעבה יוסתר על הגג או בקומת המרתף או בכל הסתרה אחרת משולבת בבניין.</p> <p>5. מכלי גז ודלק: מכל גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> <p>מסחר:</p> <p>6. ניתן לשלבם בבנין אחד או בבניינים נפרדים.</p> <p>7. תחול חובת פיתוח ככר ציבורית ומעבר מקורה לאורך חזית המסחרית.</p> <p>8. גמר מבנה: גמר מבנה חומרים קשיחים כגון: פסיפס, קרמיקה, אבן וכיו"ב.</p>
ה.	חניה	<p>1. החניה למגורים תהיה בהתאם לתקן המפורט בחוק התכנון ובניה בעת הוצאת היתר בניה. החניה תהיה בתחומי המגרש.</p> <p>2. יתוכנן גינון בתחום החניה למגורים</p> <p>3. תקן החניה עבור מסחר בהתאם לנקבע בנספח חניה.</p>
ו.	תנאים להיתר בניה	<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור וועדה מקומית לתכנית בינוי למתחם כולו.</p> <p>2. תכנית בינוי תכלול תכנית פריסה והעמדת מבנים, המרחק ביניהם, סידורי חניה, פתרון פינוי אשפה, סימון שבילים בין הבניינים, קירות תומכים, גדרות וכניסות למבנים. בתכנית יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב. כמו כן יוצג בתכנית זו חתך אופייני.</p> <p>3. היתר בניה למבנה המסחרי יכלול את האמצעים המתוכננים למניעת מטרדים סביבתיים ויאושרו ע"י איגוד ערים לאיכוה"ס חיפה.</p>
ז.	תכנית הבינוי	1. תכנית הבינוי, המהווה חלק ממסמכי תוכנית זו, תהיה מחייבת בנושא מיקום מבני המסחר והמשרדים בגוש הדרומי ובנושא מיקום ציר המעבר המרכזי ושורת

<p>החנויות בגוש הצפוני. הוראה זו תהווה הוראה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת כמשמעותה עפ"י סעיף 192(1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. תכנית בינוי תהיה מחייבת בנושא אופן העמדת מבני המגורים. הוראה זו תהווה הוראה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת כמשמעותה עפ"י סעיף 192(1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>		
<p>מתקנים הנדסיים כגון חדר טרנספורמציה, דחסנית אשפה, ישולבו בבינוי או בפיתוח בהתאם למגבלות סביבתיות ובאישור המשרד להגנת הסביבה. מתקנים אלו יחושבו כחלק משטחי השירות של המסחר.</p> <p>מתקנים הנדסיים ימוקמו באגף המסחרי של המתחם במרחקים הנדרשים מאזור מגורים.</p>	<p>מתקנים הנדסיים</p>	<p>ח.</p>

	<p>4.2</p>
	<p>4.2.1</p>
<p>ישמשו למעבר תנועה מוטורית והולכי רגל, משולבים בשטחי חניה וגינון ומדרכות ולמעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				מס' תא שטח	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	יעד		
	ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת				מגורים	מסחר	משרדים
											שדות	עיקרי	שדות	עיקרי					
5	4	4	5	5	16	5	30	20%	68%	4,200	--	--	1,200	3,000	50	מגורים	מסחר	משרדים	
5	4	4	5	1	6			30%	30%	1,800	--	--	500	1,300	50	מגורים	מסחר	משרדים	
5	4	4	5	3	15			25%	25%	1,500	--	--	300	1,200	50	מגורים	מסחר	משרדים	

קו בנין 6 מטר לכיוון דרך מס 10 בחזית המגורים הפונה לרחוב החרוב

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
א.	הגשת תכנית בינוי כתנאי להיתר בנייה בק.מ. 1:250 שתכלול תכנית פריסה והעמדת מבנים, המרחק ביניהם, סידורי חניה, פתרון פינוי אשפה, סימון שבילים בין הבניינים, קירות תומכים, גדרות וכניסות למבנים. בתכנית יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב. כמו כן יוצג בתכנית זו חתך אופייני. תכנית פיתוח תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית.
ב.	לתוכנית יצורף נספח שיוכן ע"י מהנדס תנועה מוסמך. התכנית תכלול תכנית פיתוח מפורטת לרבות הכר הציבורית, דרכי גישה, מגרשי חניה, תאורה, מערכות ניקוז, ביוב, מים ומתקני אצירת אשפה, ריהוט וכו'. התוכנית תכלול את שילובו של האתר בתוך מרקם הדרכים הגובלות עימו לרבות הסדרי תנועה, צמתים, מדרכות, איי תנועה, תימרור וניתוב תאורה – הכל בכפוף להנחיות ואישורי מהנדס המועצה המקומית והועדה המקומית. על היזם תחול החובה לתכנן ולפתח שביל גישה מרחי בני תורה, אשר תכלול בתכנית הפיתוח הכללית ותהיה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג.	בככר ובמעברים תירשם זכות מעבר לציבור לצמיתות. רישום זכות מעבר לציבור מהווה תנאי להוצאת היתר בניה למבנה המסחרי.
6.2	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.
6.3	הפקעות
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.
6.4	חלוקה ורישום
א.	חלוקה 1.1 התכנית מאפשרת חלוקת המגרש בהתאם לשימושים (מגורים, מסחר, משרדים), במסגרת תשריט חלוקה. 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, על פי סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום. 1.3 בתחום מגרש מסי 50 בין מתחם למגורים שבצפונו לבין מתחם מסחרי שבדרום תירשם זכות מעבר לדיירי מתחם המגורים לטובת הציבור. זכות המעבר הנייל תירשם בלשכת רשם המקרקעין. הערת אזהרה על כך תירשם בלשכת רשם המקרקעין כתנאי להוצאת היתר בניה.
ב.	רישום תוך חדשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.6	כיבוי אש והידרנטים
	לא ינתן היתר בניה בטרם תובטח התקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחום המתחם, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	בבקשה להתר יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש, בכל השרותים במתחם, לנכים.

6.8	הוראות איכות הסביבה
א.	<p>נגר עלי</p> <p>1. תובטח תכסית פנויה של 10% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.</p> <p>2. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב, תוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>3. נגר עילי, העלול להכיל חומרים מזהמים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. בקשה להיתר בניה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר, לטיפול בחומרים אלו ומניעת הסעתם אל מחוץ לתחומי המגרש.</p>
ב.	<p>רעש</p> <p>מפלסי הרעש בתחום התכנית לא יחרוג מן התקנים הרלוונטיים ובכלל זה תקנות למניעת מפגעים (רעש) התש"ן 1992</p>

6.9	קולטי שמש על הגג
א.	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב.	בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
ג.	הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.10	הוראות נוף
א.	<p>חניה במגרשים</p> <p>החניה תבוצע כך שתהיה מופרדת מהכבישים על-ידי מדרכה מרוצפת ובה אלמנט לניקוז מים לגומות עצים.</p>
ב.	<p>אזורי פריקה וטעינה</p> <p>אזורי פריקה/טעינה יהיו מוסתרים מהכבישים לשביעות רצון מהנדס הוועדה.</p>

ג.	<p>גינון והשקיה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הנחיות הגינון, הנטיעה, סוג העצים והשיחים ויתר הנחיות הגינון כפי שמפורטות בסעיף זה ובנספח הנוף לתכנית זו, הינן הוראות מחייבות וכל סטייה מהן תחשב סטייה ניכרת כמשמעותה עפ"י סעיף 19)2 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 2. שטחי הגינון יהיו לפחות 10% משטח המגרש. 3. בשטחי הגינון ינטעו שיחים חסכניים במים המתאימים לאקלים מקומי. 4. נטיעת עצים תהיה ע"פ המקומות, הסוגים והפרטים המסומנים בנספח הנופי. נטיעה במעברים ציבוריים תהיה במרכז המעבר במידת האפשר. נטיעה לאורך מדרכות תהיה בדופן הפנימית של המדרכה ולפי פרט מצורף לניקוז מי נגר מהמדרכה לגומת העצים. 5. מערכת השקיה לעצים ולשיחים תהיה מושתתת על טפטפות מווסתות המופעלות באמצעות בקר השקיה המופעל ע"פ כמות. 6. בשטחי גינון בהם לא מתוכנן לשתול או לנטוע צמחיה יש לחפות את הקרקע באמצעות אגרגטים (חלוקים, טוף וכדומה) או תומרי חיפוי אחרים, על מנת למנוע אידוי מהקרקע ונביטת עשבים. 7. בכל בור נטיעה, מיכל או ערוגה מוגבהת, יש להכין תערובת מצע לקליטה מיטבית של העץ. 8. כל העצים והשיחים אשר ינטעו באתר יהיו ממשתלה מוכרת ומאושרת.
ד.	<p>סוגי העצים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במעבר ציבורי בין רחוב הסביון לבין רח' הכלניות ובערוגות מוגבהות הסמוכות למבנה החנויות יש לנטוע לגרסטרמיה כלאיים עמידה לקימחון או כל צמח אחר דומה. 2. לאורך המדרכה ברח' הסביון והמדרכה המקיפה את מבנה המגורים ברחוב החרוב וברחוב הכלניות יש לנטוע לסירוגין אגס קלריאני ושזיף פיסרדי או כל צמח אחר דומה. 3. כל העצים יהיו ממיכל של לפחות 30 ליטר.
ה.	<p>סוגי השיחים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בערוגות מוגבהות ובשטחי הגינון הפונים לרחוב הסביון יש לשתול רוזמרין או קליאנדרה קליפורנית או כל צמח אחר דומה. 2. כל השיחים יהיו מכלים בגודל של לפחות 1 ליטר.
ו.	<p>נטיעת העצים/שיחים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עומק הקרקע / מצע לנטיעת עצים יהיה לא פחות מ 60 ס"מ. 2. עומק הקרקע לנטיעה ושתילה של שיחים יהיה כ 40-30 ס"מ מאדמה המתאימה לגינון. 3. כל אזור נטיעה/שתילה יהיה עם שררולים לצנרת השקיה ולניקוז עודפי מים.

6.11	חשמל:														
א.	<p>איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <table border="1"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופים</td> <td>3.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתחם נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים</td> <td>2.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>5.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</td> <td>20.00 מטר מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</td> <td>35.00 מטר מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת</td> <td>1.00 מטר</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> <td>3.00 מטר</td> </tr> </table> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופים	3.00 מ'	בקו מתחם נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.00 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.00 מטר מציר הקו	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.00 מטר מציר הקו	מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.00 מטר	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.00 מטר
ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופים	3.00 מ'														
בקו מתחם נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.00 מ'														
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'														
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.00 מטר מציר הקו														
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.00 מטר מציר הקו														
מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.00 מטר														
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.00 מטר														
ב.	<p>תחנות טרנספורמציה מבני טרנספורמציה במידה וידרשו יהיו בתחום המבנה המסחרי ויבחנו במסגרת תכנית בינוי. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.</p> <p>על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה.</p>														
ג.	<p>תאורה: מערכת התאורה תבוצע ע"י היזם בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת ע"י המועצה ותהיה תת קרקעית.</p>														

6.12	מתקני תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית והועדה המקומית.

6.13	תשתיות
א.	<p>מים: מערכת המים תחובר למערכת אספקת מים העירונית בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת ע"י מהנדס המועצה והועדה המקומית.</p>
ב.	<p>ניקוז: מערכת הניקוז תחובר למערכת ניקוז העירונית בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת ע"י מהנדס המועצה המקומית והועדה המקומית.</p>

ג.	אשפה: מתקנים לאצירת אשפה יותקנו בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת ע"י מהנדס המועצה המקומית והועדה המקומית.
ד.	ביוב: מערכת הביוב תחובר למערכת ביוב העירונית בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת ע"י מהנדס המועצה המקומית והועדה המקומית.
ה.	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
ו.	כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
ז.	בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
ח.	בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.

6.14	סילוק פסולת עפר ובניה
1.	לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן: (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). (1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
2.	חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3.	חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.15	מבנים להריסה
	הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

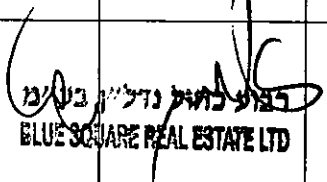
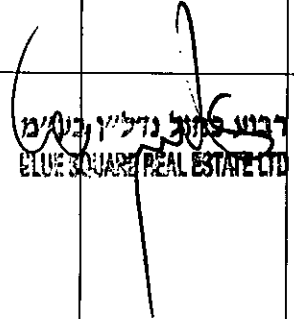
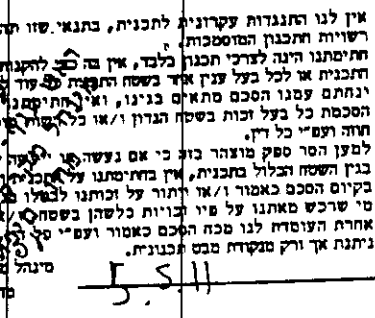
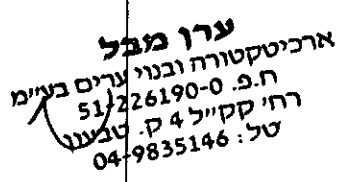
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א.	בשלב אי יבנה שטח מסחרי בחטיבה אחת	
ב.	בשלב בי יבנו מבני מגורים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ריבוע הכחול נדל"ן BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD			מגיש התוכנית
		ריבוע הכחול נדל"ן BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
3/3/2011		ערו מבל ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ ח.פ. 0-226190-51 רח' קק"ל 4 ק.טבעון טל: 04-9835146	052196821	ערו מבל	עורך התכנית

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ערן מבל (שם), מספר זהות 052196821, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מכ/748 ששמה רכסים – ריבוע הכחול – אזור משולב למסחר ומגורים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 30444.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ערן מבל
 ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ
 ח.פ. 0-226190-91
 רח' סק"ל 4 ק. טבעון
 טל: 04-9835146

חתימת המצהיר

3/3/2011
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אלן יזרעל (שם), מספר זהות 022727630,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי מכ/748 ששמה רכסים – ריבוע הכחול –

אזור משולב למסחר ומגורים (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום אלד ויש בידי תעודה מטעם מגדל 37
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 46153
או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים אלד בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי
המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

אלד
חתימת המצהיר

17.3.11
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : **מכ/748**

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 15/9/10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



640
מספר רשיון

מישה מריין
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 6	מופקדת	5269	29/1/2004

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.